

個人住宅の 賃貸活用ガイドブック

「空き家」を活用するための知恵袋

～「賃貸借契約」と「住宅管理」のポイント～



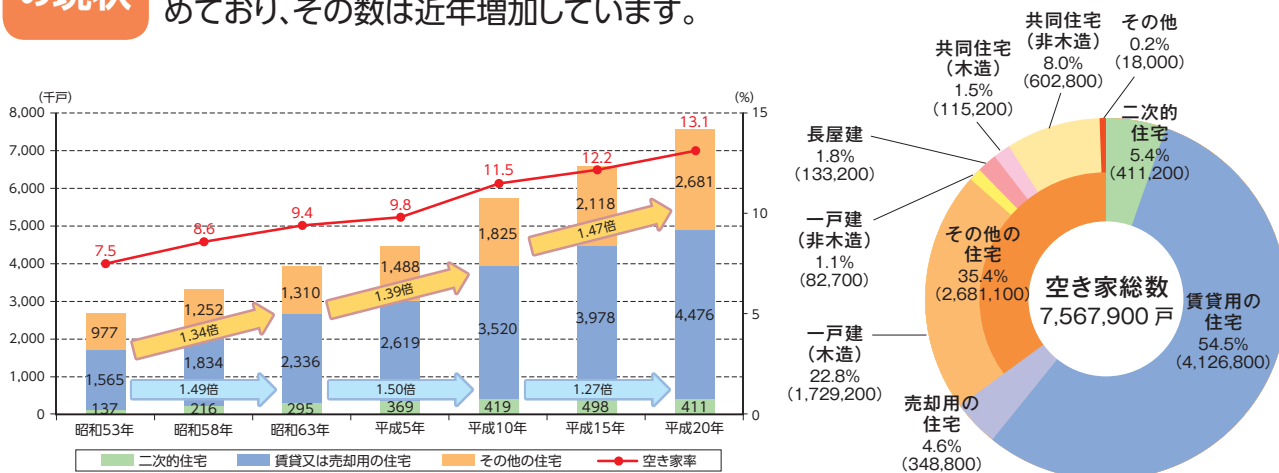
適切な管理が行われない空き家は、防犯、防災、衛生、景観など環境面で地域の大きな問題となっています。

ちょっとした工夫で「空き家」を有効利用している事例が全国にはたくさんあり、地域活性化につなげている事例もあります。

このパンフレットは、「賃貸借契約」と「住宅管理」を中心に、空き家を活用するための工夫を紹介する「知恵袋」です。

空き家の現状

空き家の総数は全国で約760万戸(平成20年)となっています。最も多いのは「賃貸用の住宅」ですが、賃貸用でない「一戸建」も全体の二割強を占めており、その数は近年増加しています。



空き家の活用

機会があれば空き家を活用したいと考えている空き家所有者や借主は多いのですが不安もあります。空き家を活用した住み替えの促進が豊かな住生活の実現につながります。

① 取組推進ガイドライン

～みんなの不安を取り除くための取組み～

1 大家さん(空き家所有者)の不安に対する解決



- リフォームが必要なんじゃない? → 借主がリフォームする方法もあるよ
- 入居者のマナーや家賃滞納が心配 → 管理会社にまかせる方法もあるよ!
- 一度貸したら戻ってこないんじゃない? → 定期借家契約が有効だよ!
- 人に貸すことなんて考えたこともないよ... → 賃貸すると家賃収入が得られるよ



2 借主の不安に対する解決



- 物件情報や生活情報が少なすぎる... → 空き家バンクや生活を支援するNPOから情報を得られるよ
- 近所の人たちとうまくやっていけるかな... → 入居前の交流会に参加して仲良くなれるよ!
- 設備や内装が古いのでは? → 大家さんと交渉して直すこともできるよ!
- 個人大家さんとのつきあい方がわからないなあ... → 不動産屋さんに関与してもらおう方法もあるよ



3 行政・宅建業者の不安に対する解決



所有者が誰かわからない!

納税通知書に同封する方法があるよ!

賃貸借契約には関与しにくい

不動産屋さんに協力してもらえる方法があるよ!

遠い場所の物件は大変?

行政や他の不動産屋さんとの協力する方法があるよ!

物件の状態がわからないと関わりにくい...

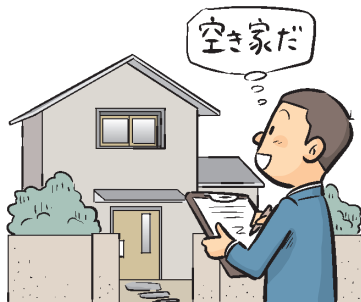
日頃から管理契約を結んでおく方法があるよ!



自治体が中心となりNPO団体や宅建業者が協力している取組み

島根県江津市

行政（社会的信頼）、宅建業者（不動産取引の専門家）、地域コミュニティ（地域密着性）が協力、それぞれの機能を活かし、空き家所有者と入居希望者をサポートしている。



京都府京都市

地域が主体となった空き家情報の把握、地域と共にコーディネーターが空き家所有者と入居希望者のマッチングや不安解消を行っている。



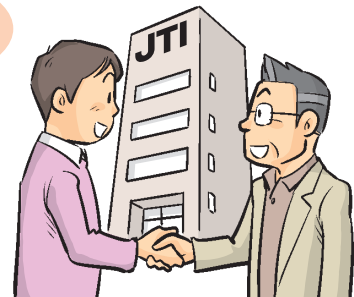
和歌山県

固定資産税納税通知書へチラシを同封するなど空き家所有者への呼びかけ、独自に定期賃貸借標準契約書を作成しトラブルを防止、入居後もサポートしている。



移住・住みかえ支援機構 (JTI)

マイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証している。



いずれも契約時には宅建業者が関与しています

情報発信の展開

空き家バンク

・空き物件情報だけでなく、補助や住民交流情報も得られる



Point

① 官民の推進体制

・官民が連携のもと、適切に役割分担し、空き家流通に取り組む

② きめ細かなフォロー

・入居前だけでなく、入居後も地域でフォローを実施

③ 円滑な取引支援

・不動産契約、改修支援など、一連の取引を地域毎に工夫

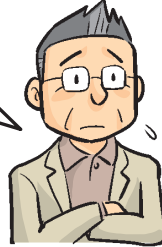
② 賃貸借ガイドライン

～賃貸トラブルは契約時に防ぐのが肝心～

今までのやり方

一般的には貸主が
修繕を実施

リフォーム
しないと
いけない?



手頃な価格の
物件がないな



借主が修繕等を行えば双方にメリットが発生

新しいやり方

貸主の メリット

- ・現状のままの状態で貸すことが可能となる
- ・借主が自費でDIY等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある
- ・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある



借主の メリット

- ・持ち家のように自分の好みにできる
- ・自費でDIYするから賃料を安くできる
- ・退去時に原状回復費用を取られない



DIY型も含めた賃貸借のタイプ

		入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
今までのやり方	Aタイプ 一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、経年劣化を除く)
	Bタイプ 事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)			
新しいやり方	C-1タイプ 借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、 通常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又はその まま放置(躯体 等は貸主)	借主負担で認める	認めない (残置するかは双方 で協議)	DIY実施箇所は 免除
	C-2タイプ 借主負担DIY (一部要修繕)	借主が実施又はその まま放置(躯体 等を除く)	市場相場より 相当低廉				

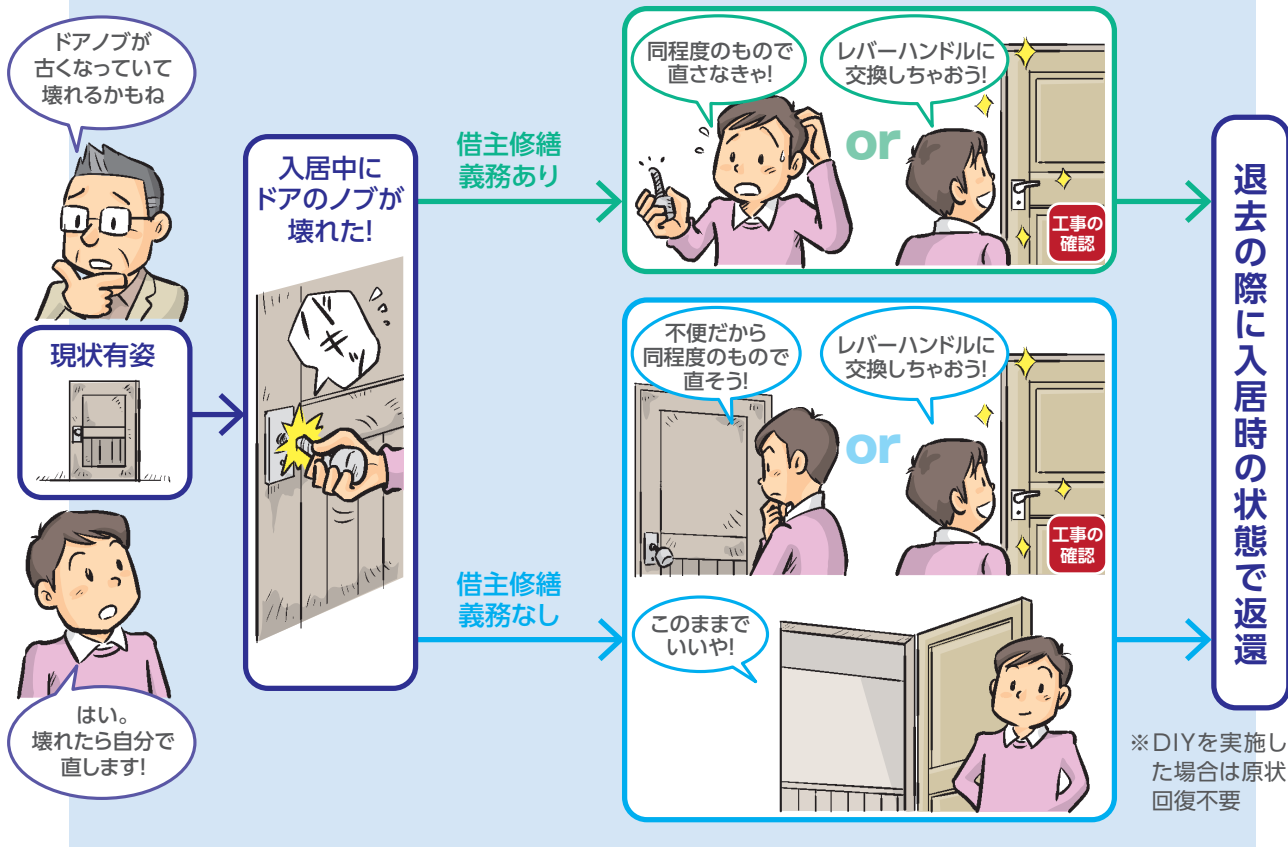
DIYを実施する場合の確認事項

入居前の事前確認事項	
1	DIYを実施可能な箇所の確定(壁、床、棚、収納、トイレ、台所、風呂等)
2	施工方法、時期、必要な近隣対応
3	実施箇所について原状回復義務の免除
4	実施後の確認方法
5	実施箇所、入居時期、契約期間等を勘案した家賃設定
DIYを実施する際の確認事項	
6	DIYの実施箇所の確定(1と同時の場合もある)
7	施工方法、時期、必要な業者の選定(2と同時の場合もある)
8	実施後の確認方法

《DIY型のフローチャート》

C-1型(現状有姿型)

※入居前修繕はない



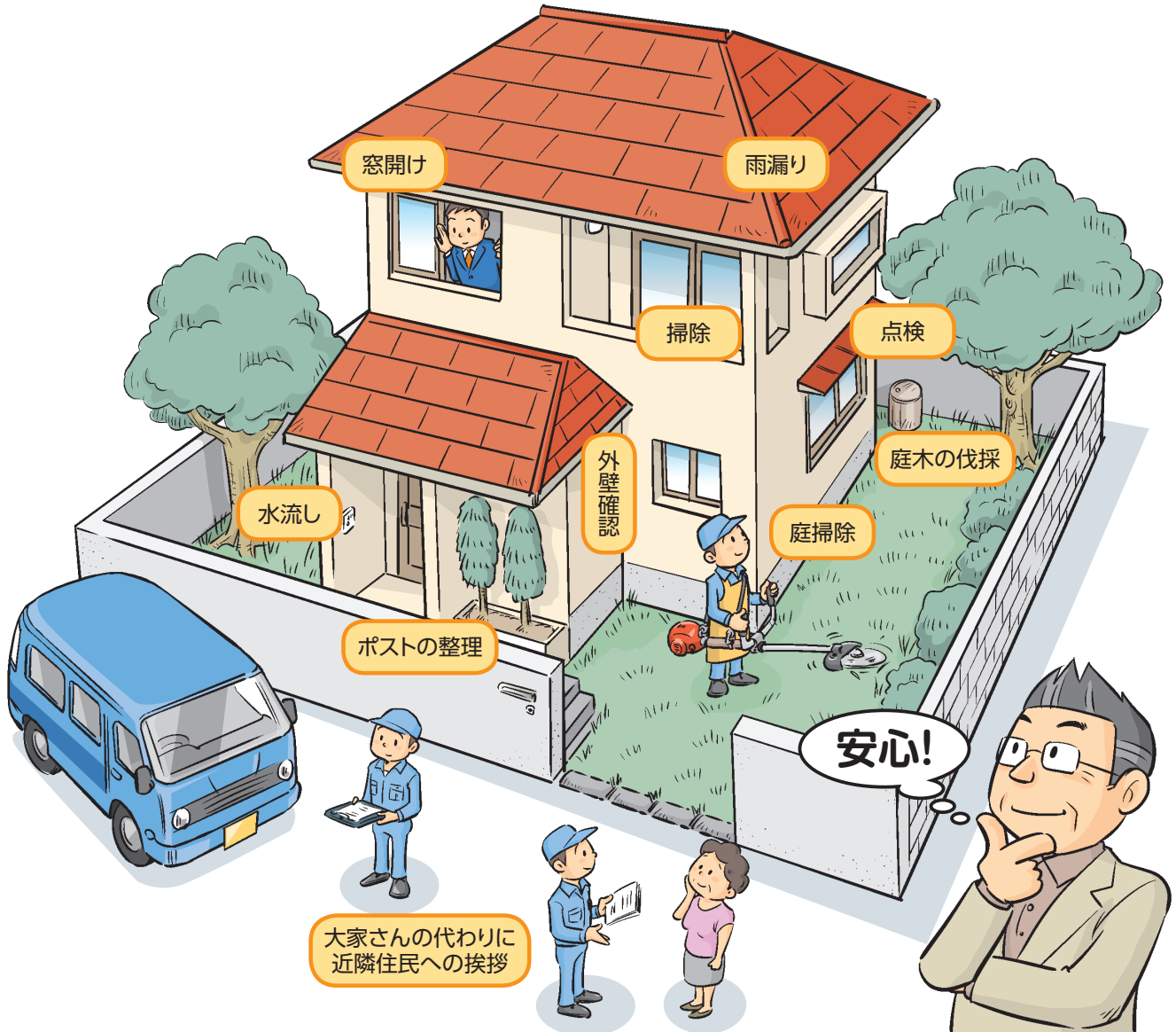
C-2型(一部要修繕型)

※入居前修繕が必要



③管理ガイドライン

～ふだんの管理が賃貸借につながる～



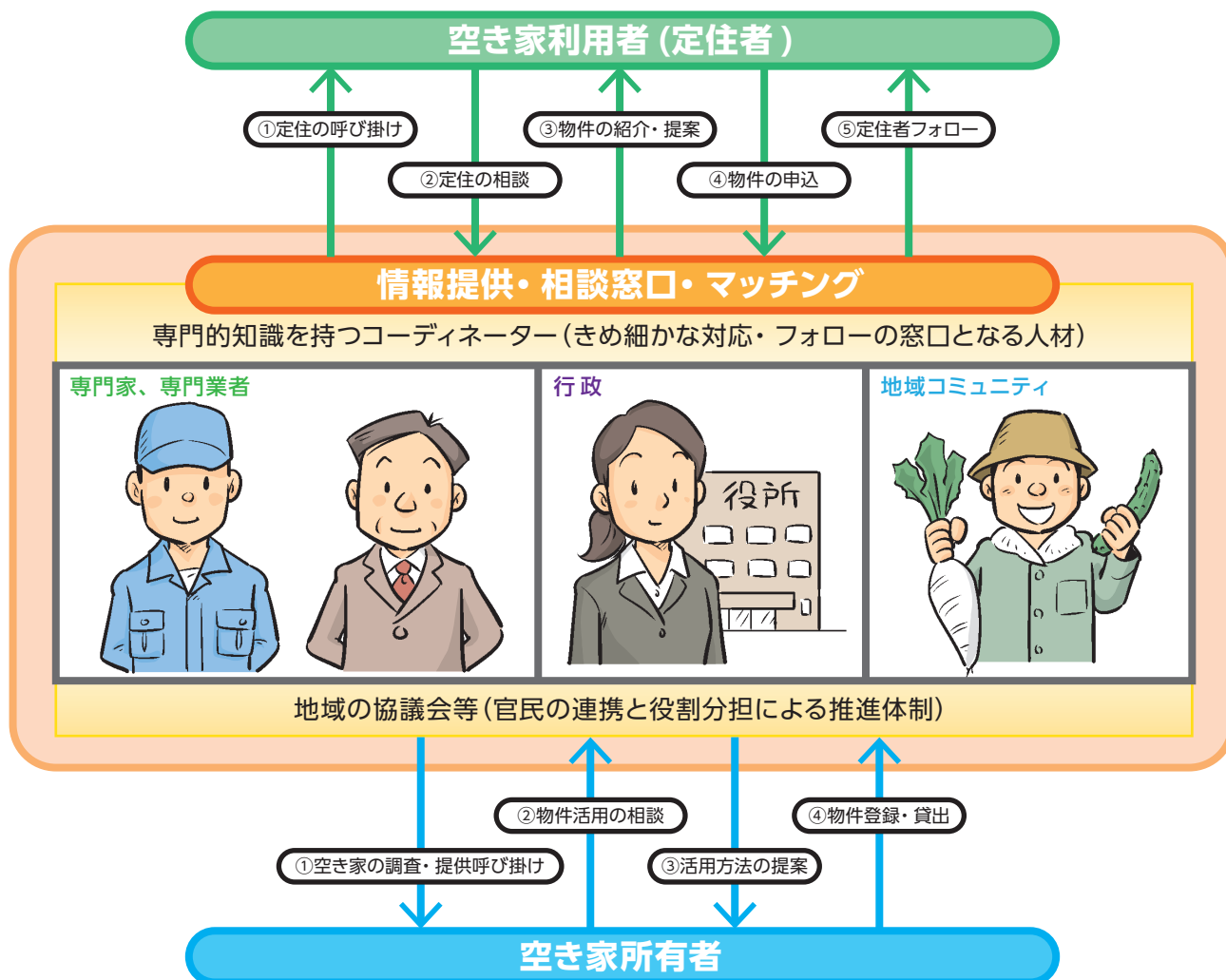
自宅も
管理が大事

個人住宅の管理業務の内容

業務範囲	室外業務：建物・外壁点検、郵便物確認、清掃、除草、庭木剪定、巡回等 室内業務：通風、雨漏り点検、設備点検、清掃、不用品処分等
実施体制	業務担当者、再委託をする場合の該当業務と再委託先
報告方法	報告の頻度、手段（郵送、メール、写真等）、連絡先
専門資格	宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、賃貸住宅経営管理士等の有無
追加業務	修繕、腐食対応、不凍処置、火災保険、郵便物保管、高所作業、納税関係等の有無
提携業務	売買、修繕、リフォーム、解体、家財保管、貸し倉庫等を行う提携事業者や税理士等の紹介
料金	金額、契約期間、支払時期、契約解除する場合の手続き
免責	上記業務に関する免責事項

官民連携による取組推進

個人住宅の賃貸流通を促進させるためには、①②③のガイドラインに沿って、官民が連携し、適材適所に対応することが重要です。

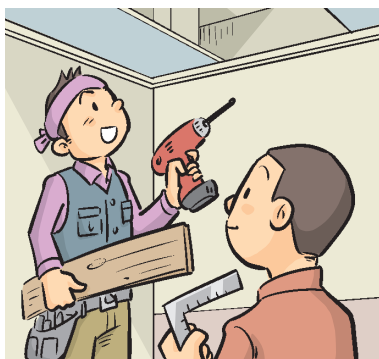


さらに、入居後のサポートが大切となります

地域住民との交流



DIY教室



農業体験





個人住宅の賃貸活用ガイドブック

このガイドブックは「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の報告書をもとに、地方公共団体や事業者の方々向けに作成したものです。

発行：国土交通省住宅局住宅総合整備課
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3
TEL：03-5253-8111

制作：株式会社価値総合研究所
協力：株式会社住宅新報社

平成26年3月作成